

УДК: 528.4:332.3

Ю.Б. Радзінська

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова,  
Україна

## ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬ МІСТ

*Метою статті є вивчення та розвиток теоретичних і практичних проблем формування ринку міських земель в Україні. Вивчення інвестиційної привабливості земель міст та населених пунктів країни в умовах, коли існує ряд обмежень на можливості впливу традиційних методів на підвищення ефективності використання земель міст. Проведення аналізу сучасного стану правового, методичного та інструментарного забезпечення процесів дослідження земельного фонду. Аналіз та вибір підходів до визначення інвестиційної привабливості земель міст.*

**Ключові слова:** землі міст, управління земельними ресурсами, інвестиційна привабливість, земельний фонд, технічні вимоги до використання земель.

### Постановка проблеми

Реалізація земельної політики міста передбачає ефективне функціонування системи управління земельними ресурсами, яка включає планування і організацію використання земель, земельних ринків. У ринкових процесах земля постає в найрізноманітніших проявах: і як частина активів підприємства, і як споживчий товар тривалого використання, і як самостійний об'єкт інвестицій.

Для багатьох наук земля була і залишається предметом вивчення. Це пов'язано з її значенням та роллю для розвитку соціально-економічних процесів міста чи країни. Розвиток міста прямим чином характеризується станом земельних ресурсів. В сучасних умовах важливе значення мають теоретичні та практичні проблеми формування ринку міських земель в Україні. Ситуація в містах є специфічною, хоча загалом напрями розвитку ринку земель міст країни подібні по технологічних і процедурних питаннях.

На даному етапі розвитку, головними чинниками, що формують земельні відносини міст є: інвестиційна привабливість території, раціональність її функціонального використання та ціна землі. На перше місце, при цьому, виходить грошова оцінка земель міста як фактор управління розвитком міської території.

Суттєво змінюються тенденції та характер технічного обґрунтування земельно-кадастрових планів та генеральних планів міст. Інвестиційна привабливість та вартість земель міст повинна бути закладена в основу планувальних рішень та враховувати вартісні і технологічні показники їх реалізації.

Значна частина земель міст зайнята міською транспортною та інженерною інфраструктурою. При цьому, за останні 20 років рівень транспортної інфраструктури та автомобілізації крупних міст України збільшився в 1,5 – 2 рази. Тому, виходячи з даних тверджень, можна виділити одну з найважливіших проблем – розвантаження земель міських територій. Інша проблема територій міста – звільнення великих територій міста шляхом реконструкції та технологічної переробки міських мереж та головних споруд інженерно-комунальної інфраструктури.

Останніми роками суттєво зростає актуальність питання вивчення інвестиційної привабливості земель міст та населених пунктів країни. В сучасних умовах, коли існує ряд обмежень на можливості впливу традиційних методів на підвищення ефективності використання земель міст серйозним фактором впливу стає оцінка інвестиційної привабливості. В свою чергу, вона може суттєво регулювати процеси господарського та містобудівного розвитку міст.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

Інвестиційна привабливість земель вже протягом останнього століття являється предметом наукових досліджень. У працях зарубіжних та вітчизняних авторів велика увага приділяється вивченню багатьох питань раціонального використання земельних ресурсів за рахунок залучення інвестицій. Зокрема, дані питання розглядаються у працях класиків: А. Вірта, В. Петті, Ф. Кене, А. Тюрго, А. Сміт, Д. Рікардо, К. Родбертус, Г. Джордж, Ф. Нітті [1-5] та сучасних вчених: Ю. Палехи, В. Куйбіди, В. Негоди, Ю. Білоконь, Ю. Дехтяренко, О.

Драпіковського, В. Кравчука, А. Саллівана, В. Андрущенко, І. Буздолова, І. Вискребенцева, П. Гайдучького, М. Дем'яненка, Д. Деми, Д. Добряка, І. Загайтова, М. Зенєца, В. Зайця, С. Корюнова, Е. Крилатих, В. Мессель-Веселяка, В. Милосердова, К. Панкової, Б. Пасхавера, М. Ратгауза, А. Риманова, І. Розумного, Е. Сагайдака, А. Стельмашука, А. Третьяка, Л. Тулуша, М. Федорова, В. Федосова, Р. Ярулліна та ін. [6-7]. В процесі досліджень проаналізовано нормативно-правову базу та досліджені напрями сучасного законодавства в області земельної політики України [7-8]. Результати аналізу показують, що на сьогоднішній день відсутня налагоджена система земельних відносин з боку держави і, навіть, єдності думок та підходів з боку науковців даної сфери.

Вчені XVIII ст., Ф. Кене, А. Тюрго, Ж. Сей, у своїх працях інтерпретували земельно-майнові блага як пріоритетне природо-господарське джерело національного багатства і чинника, що приносить економічний дохід державі [2,3].

У XVIII ст. яскраві представники дослідників, яких можна відмітити у вивченні проблем формування земельно-майнових відносин є А. Сміта та Д. Рікардо. А. Сміт у своїх працях вивчав соціальні, екологічні та економічні інтереси приватного землеволодіння і громадського розвитку. При цьому, він зміг обґрунтувати положення про те, що земля повинна належати суспільству.

Д. Рікардо, в свою чергу, дослідив феномен обмеженості земельно-майнових благ як стримуючого чинника соціально-економічного розвитку держави. Обґрунтував економічний ріст в умовах дефіциту земельних ресурсів та аргументував закон спадної віддачі землекористування [1,3].

У XIX–XX ст. уявлення про земельно-майнові відносини значно вдосконалились. Так, вчені Д. Милль, Г. Джордж, Г. Кері трактували приватне землеволодіння як економічно неспроможної ідеї. При цьому, виділялось негативне ставлення до інституту приватної власності на земельно-майнові блага і великого землеволодіння. Виконувалось вирішення питання про необхідність еколого-економічної оцінки і компенсації шкоди, заподіяної в процесі господарського освоєння земельно-майнового ресурсу [3-5].

На початку XXI ст. почали вестися розробки генеральних планів великих міст країни з урахуванням нових принципів методології та технологічних підходів до земельних відносин. В таких умовах особлива увага приділяється будівництву та розвитку інфраструктури на вільних територіях міської площі. Також політика направлена на підвищення щільності та висотності забудови міських земель [19, 21].

На погляд В. Гусакова [6], будь-які планувальні рішення, пов'язані з землями міст, повинні розроблятися з використанням сучасних інформаційних технологій та електронного картографічного матеріалу. Такий спосіб значно скорочує й уніфікує технологію відпрацювання технологічних процесів та проектних рішень у галузі земельного планування. При цьому не слід забувати про обмеження в плануванні та територіальному розподілу земель міст, зокрема нормативними документами.

На думку В. Кравчука, з точки зору інвестиційної привабливості сучасні підходи до використання земель міста не є оптимальними. Велику частину центральних земель міст займають землі, які зайняті промисловими підприємствами, об'єктами охорони, енергетики та садибною забудовою. Таке використання земель не є раціональним та інвестиційно не виправдане [4, 9].

В своїх працях Б. Данилишин, Л. Новаковський, А. Юрченко [8 - 10] стверджують, що інвестиційний потенціал території характеризується сукупністю об'єктивних передумов для здійснення інвестування, які можуть бути виміряні і виражені у вигляді кількісних показників.

## Мета та завдання статті

Метою статті є вивчення шляхів та вдосконалення підходів до визначення інвестиційної привабливості земель міст.

Для досягнення поставленої мети вирішуються наступні завдання:

- проаналізувати законодавчу та нормативну базу використання земельних ресурсів України;
- виконати огляд останніх досліджень і публікацій на тему дослідження інвестиційних процесів земель міст;
- проаналізувати можливості сучасних підходів до визначення інвестиційної привабливості земель міст;
- зробити вибір принципів та підходів після проведення порівняльного аналізу;
- визначити підхід, якій задовольняє сучасне бачення інвестиційної привабливості земель.

## Виклад основного матеріалу дослідження

На сьогоднішній день землі міст в Україні знають глобальних перетворень на організаційному, правовому та науково-технічному рівнях. На перший план виходить проблема зайнятості та раціонального використання земель в межах населених пунктів. Одним з важливих аспектів, якій потребує реформування є визначення зайнятості міських земель, що безпосередньо пов'язаний з їх раціональним використанням. Саме від вирішення цих проблем багато в чому залежить інвестування в область

землекористування та містобудування, що може надати відповідні гарантії для інвесторів [8].

Політика реалізації інвестиційної привабливості території здійснюється виходячи з реалій балансу факторів, зосереджених у сфері політики та економіки, проте можна виділити найбільш загальноприйнятні дії:

- розвиток регіонального інвестиційного законодавства;
- підтримка інвестицій з боку місцевої влади шляхом надання гарантії і пільг;
- формування інвестиційної відкритості та привабливості території, її інвестиційного іміджу;
- проведення активної діяльності по залученню іноземних інвестицій;
- формування інвестиційної інфраструктури (заставні фонди, перестраховальні компанії, розвиток бізнес-центрів тощо);
- розробка системи взаємопов'язаних економічних, організаційних та правових заходів, спрямованих на створення привабливого інвестиційного клімату території і пожвавлення інвестиційної активності;
- створення інвестиційних пакетів, тобто наборів інвестиційних проектів, здатних привести до вирішення проблеми конкретних ділянок земель з програмою розподілу економічних, технічних, фінансових ресурсів та ризиків між виконавцями по тимчасовим інтервалам (строків і термінів окупності капіталовкладень) [4].

Традиційно поняття інвестиційна привабливість пов'язують зі схильністю інвестора у виборі того чи іншого об'єкта інвестування. Згідно з висновками експертів [5], найбільш привабливими для вибору території міста для інвесторів є фактори, накопичені в процесі багаторічної господарської діяльності: інфраструктурна освоєність території, інноваційний потенціал та інтелектуальний потенціал населення. Підвищити інвестиційну привабливість могла б зміна законодавства в частині надання податкових пільг інвесторам, але це, в будь-якому випадку, одноразовий захід, який не вирішить проблему.

В даний час існує декілька підходів до визначення інвестиційної привабливості земель міст:

- зіставлення величин реальних і нормативних капіталовкладень в землю;
- розрахунок простого індексу інвестиційної привабливості по відношенню реальних і нормативних капіталовкладень в землю;
- розрахунок розширеного індексу інвестиційної привабливості міських земель, який визначається як середнє геометричне індексів інвестиційної привабливості та обсягу капіталовкладень.

Розподіл регіонів за інтегральним рейтингом інвестиційної привабливості, на думку вчених [4],

дають інвестору основи для попередніх роздумів при виборі земель для примноження свого капіталу. При цьому найбільш привабливими виявляються землі з високим інвестиційним потенціалом і низьким фактором ризику.

Ці райони характеризуються накопиченою в процесі багаторічної господарської діяльності інфраструктурною освоєністю території, високим інноваційним та інтелектуальним потенціалом населення, порівняно високою диверсифікацією галузей економіки, авторитетною владою. Непривабливими в інвестиційному плані є райони з низьким потенціалом і високим ризиком. Але і вони, незважаючи на те, що не можуть претендувати на високе місце в інтегральному рейтингу, можуть розраховувати на інтерес інвесторів, орієнтованих на інвестиції у вузьку сферу, наприклад, у вже діючу видобувну промисловість або, що прийшли на високо ризиковану територію, заради отримання надприбутків.

Розподіл земель являє собою поділ території міста або іншого населеного пункту на ділянки, пояси, райони з метою встановлення в них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентації типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах певної ділянки, і т. д. Поряд з такими засобами, як бюджет, податки і викуп ділянок для суспільних потреб, розподіл території є вагомим інструментом планування розвитку населеного пункту [3].

У той же час все частіше зустрічаються конфліктні ситуації між мешканцями, місцевою владою та інвесторами-забудовниками щодо розміщення об'єктів будівництва різного призначення, оскільки на місцях не вистачає необхідної документації з планування територій, чіткої стратегії їх забудови на перспективу. Це дозволяє на підставі обґрунтування землекористування приймати неоднозначні рішення в інтересах тих чи інших сторін, наслідком чого стало поширення корупції, хаотичне використання земель під забудову чи інші цілі, спотворення історичного обличчя міста.

Процес подальшого розвитку використання земель міст відображує зміни в структурному характері окремих категорій земель зонального та регіонального рівнів. Теперішні тенденції показують постійне зменшення в загальному балансі міських земель, які зайняті промисловими зонами, енергетичними, оборонними об'єктами чи землями сільськогосподарського призначення. Особливо, ці принципи стосуються земель центральних та прицентрових територій міст. Спостерігається також постійне зменшення території садибної забудови, а також площ дач та садівництва. В. Куйбіда та В. Негода стверджують, що інвестиційна привабливість вище вказаних категорій міських земель може значно підвищитись за рахунок зміни їх функціонального вико-

ристання як фактору формування інтегрального критерію оцінки використання земель міст [1]. При цьому слід враховувати перешкоди від низьких податкових ставок на землю та складного механізму розподілу земельних ділянок міст.

Тим самим, в теперішній час відбувається стрімке зростання в містах рівня висотної забудови, комерційних установ. Збільшується частка земель транспортної галузі, земель рекреаційного та оздоровчого призначення. Як і раніше, в першу чергу це стосується земель центральних територій міста.

Зі збільшенням забудови міських земель постійно збільшується оцінка території та зони їх розповсюдження по місту. Ці явища спостерігаються при кожному оновленні генерального плану міста. При цьому, в процесі освоєння та забудови віддалених територій йде процес зростання оцінки земель. Оцінка, при цьому, розглядається як динамічна величина, на яку впливає велика кількість факторів. Прикладом може слугувати підвищення цінності території по мірі зменшення показників теперішніх і планових витрат за рахунок збільшення ступеню готовності процесу її забудови чи розвитку використання.

О. Драпиковський, Ю. Дехтяренко та Ю. Білоконь в своїх працях рекомендують використовувати економічну оцінку земель міст при визначенні алгоритму забудови територій [2, 4]. При цьому, вони наголошують, що привабливість та цінність земель підвищується за рахунок зменшення затрат від ефективного розміщення будівництва та його раціонального планування.

Оцінка і вибір земель міст для різних цілей та напрямів їх використання залежить від впливу ряду критеріїв, які можуть впливати на розвиток та планування функціональної сфери міста. Саме такими критеріями слугують: планувальна структура міста, забезпеченість зав'язків між складовими міста, функціональна зручність або забезпеченість земель, містобудівні показники, просторові та екологічні умови. Всі вказані фактори безпосередньо впливають на використання земель міста та формують напрями його розвитку.

Отже інвестиційна привабливість земель міст залежить від багатьох факторів. При цьому, вона певним чином може характеризувати вартісні показники земель та нести безпосередній вплив на планування забудови, господарського використання чи інші галузі місцевого рівня [1, 4].

Варто також звернути увагу на специфіку земельної ділянки як правової категорії з чітко окресленими кордонами. На відміну від інших об'єктів права власності, щодо яких власник може здійснювати будь-які дії (змінювати місцезнаходження, споживати, навіть знищувати і псувати), земельна

ділянка має використовуватися лише відповідно до її цільового призначення.

Функціональне використання земельної ділянки полягає в її віднесенні до певної території міста з своїм функціональним призначенням та містобудівним режимом і переважним видом (житлова, промислова, рекреаційна тощо) господарського використання на перспективу. Функціональне призначення земель міст встановлює комплексний перелік передумов і обмежень для використання кожної земельної ділянки в місті. У межах населених пунктів визначаються наступні функціональні зони [2, 5]:

- землі старого міста;
- землі історико-культурних заповідників;
- землі індивідуальної Садбної забудови;
- землі житлової забудови низької, середньої і високої щільності;
- землі промисловості;
- землі, зайняті під торгівлю, ринки та базари;
- землі автостоянок, гаражного будівництва тощо;

- землі оборонного призначення;
- землі державного та міського управління;
- землі охорони здоров'я і соціальних послуг;
- землі освіти і культури;
- землі рекреацій та оздоровлення тощо.

Цінність міських земель полягає в їх здатності приносити додатковий прибуток і додаткові зручності проживання завдяки інфраструктурному облаштуванню території.

Привабливість міських земель, їх кількість і обмеженість формуються за таких факторів [3]:

- попит;
- пропозиція;
- корисність об'єктів;
- відчуженість об'єктів.

Саме ж поняття інвестиційної привабливості земель міст тісно пов'язане з правовим регулюванням використання земель в межах населених пунктів України. Землі у межах міст, враховуючи їх основне цільове призначення використовуються, як правило, для містобудівних потреб, тобто для розміщення та експлуатації будинків і споруд житлового, громадського, транспортного, виробничого, комунального, природоохоронного, іншого призначення, вулиць і доріг, магістральних інженерних мереж, об'єктів ландшафтної архітектури та ін. [2].

Експерти [7] наголошують, що реалізація інвестиційного потенціалу земель міст передбачає два основних алгоритму дії. Сенс першого полягає в тому, що цілеспрямований вплив інвестора на ключові властивості об'єкта інвестицій дозволяє цьому інвестору отримати контроль за надійністю і ефективністю власних вкладень. Процес набуття контролю за ефективністю вкладень вимагає в якості умови, щоб основна діяльність об'єкта інвестицій була



прозора. Це дозволяє інвестору оцінити можливість вкладення своїх коштів. Якщо таке рішення прийнято, перш ніж вкладати капітали в реалізацію проекту, інвестор попередньо повинен упевнитися, що він зможе контролювати створення і реалізацію стратегії проекту. Далі, в процесі створення і налагоджування механізмів контролю за тим, щоб фінансова політика була підпорядкована прийнятій стратегії діяльності, інвестор формує цілеспрямованість розподілу ресурсів, забезпечуючи прозорість фінансової діяльності і встановлюючи тим самим необхідний контроль за надійністю вкладень. І, нарешті, цілеспрямовано впливаючи на розстановку керівників відповідно до їх управлінських здібностей, інвестор підвищує надійність системи управління, встановлюючи тим самим достатній контроль за надійністю власних капіталовкладень. Якщо на одній із сходінок інвестор не відчуває своєї здатності контролювати вкладені кошти, інвестиції їм надсилатися не будуть. Якщо ж акт інвестування відбувся, то побудована система цілеспрямованості розподілу ресурсів і надійності системи управління, підвищує інвестиційну привабливість об'єкта не тільки для себе, але і для інших інвесторів. Сенса другого алгоритму полягає в тому, що ключові властивості інвестиційної привабливості об'єкта створюються за ініціативою органів управління території. У цьому випадку, на етапі формування механізмів, що забезпечують прозорість діяльності, органи управління регулюють доступ інвестора, як до створення цих механізмів, так і до участі в контролі за їх функціонуванням, причому, чим ширший доступ, тим вища інвестиційна привабливість об'єкта для інвестора. Коли механізми сформовані і налагоджені, управління інвестиційною привабливістю об'єкта зводиться до гарантій залучення інвестора до прийняття стратегічних рішень та формування фінансової політики об'єкта.

Міська земля, за твердженням А. Дрич [4], стане привабливою для масового інвестора тільки тоді, коли органи управління зроблять своїм пріоритетним завданням зміну таких ключових властивостей економіки, як прозорість діяльності, цілеспрямованість розподілу ресурсів і надійність системи управління, а так само власними діями досягнуть того, щоб поширення цих властивостей об'єктів реального сектора економіки стало стійкою тенденцією.

Таким чином, раціональне використання та зонування земель в межах населених пунктів дасть можливість створювати сприятливі умови:

- для бізнесу — значними капіталовкладеннями в містобудівну галузь;
- для органів місцевої влади — інструментом планування, що дозволить раціонально використовувати землі під визначені цілі, суспільні послуги та дати відкритий доступ до інформації про землю;

- для інвестора — скороченням пошуків відповідних інвестиційно привабливих територій, спрощенням процесу використання земельної ділянки, у наданні чітких майнових прав на земельну ділянку, можливістю вибору та зміни її цільового призначення. Тим самим будуть забезпечені інтереси бізнесу, органів місцевої влади та інвесторів.

## Висновки та перспективи подальших розвідок

Отже, у результаті дослідження систематизовані підходи, які дозволяють визначити вплив міського середовища та сучасних нормативних положень на формування інвестиційної привабливості як окремих міських земельних ділянок, так і міста в цілому. Поряд з цим, важливим залишається питання визначення та класифікації факторів, які впливають на формування інвестиційної привабливості земель міст.

Визначені шляхи та вдосконалені підходи до визначення інвестиційної привабливості земель міст.

У роботі вирішені наступні завдання:

- проаналізована законодавча та нормативна база використання земельних ресурсів України;
- виконано огляд останніх досліджень і публікацій на тему дослідження інвестиційних процесів земель міст;
- проаналізовані можливості сучасних підходів до визначення інвестиційної привабливості земель міст;
- зроблено вибір принципів та підходів після проведення порівняльного аналізу;
- визначено підхід, який задовольняє сучасне бачення інвестиційної привабливості земель.

Основні результати, що отримані в розробці даної статті, полягають в реалізації визначених підходів для управління земельними ресурсами України.

У результаті дослідження набули подальшого розвитку наукові положення щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст залежно від інструментів планування напрямками використання земель, рівня взаємодії між різними групами зацікавлених осіб, враховуючи особливості формування містобудівного, просторового, економічного забезпечення.

## Література

1. *Історія земельних відносин міс [Текст]: підручник / під ред. С. А. Бартенев. – 2-ге вид., перероб. і доп. – М.: Магістр, 2015.*
2. *Данилишин, Б. Земельні відносини як чинник розвитку [Текст] / Б. Данилишин. // Урядовий кур'єр. - 2006. – № 91. – 6 с.*
3. *Палеха, Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове*

видання [Текст] / Ю.М. Палеха – Київ : Профі, 2006. – 324 с.

4. Дехтяренко, Ю. Ф. Регулювання земельних відносин в місті. [Текст] / Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова – К: Основи, 1997. – 144 с.

5. Конституція України : станом на 30.09.2016 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> - 20.07.2017.

6. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768. Дата оновлення: 16.04.2017. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> - 20.07.2017.

7. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Дата оновлення : 01.01.2017. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> - 20.07.2017.

8. Мартин, А. Г. Сучасна класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/> - 01.08.2017.

9. Дрич, А. Основні способи досягнення інвестиційної привабливості України. [Текст] / А. Дрич // Вісник НБУ. – 2010 – № 4. – С. 40-41.

10. ДБН 360-92\*\*. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. Чинний від 2002-03-19. [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://dnaop.com/html/29810/doc-ДБН\\_360-92\\_/](http://dnaop.com/html/29810/doc-ДБН_360-92_/).

#### References

1. Barthelemy, S. A. (2015). *The history of land relations MIS: Textbook* 2nd ed. Masters, 2015.

2. Danylyshyn, B. (2006). *Land relations as a factor of development*. Government courier, 9, 6.

3. Palekha, J. M. (2006). *Economic and geographic aspects of the formation of the cost of settlements*. Scientific publication, Kyiv: Profi, 324.

4. Dektaryenko, Y. F., Drapikowski, A. I., Ivanova, I. (1997). *Would. Regulation of land relations in the city. Basics*, 144.

5. *The Constitution of Ukraine*. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>

6. *The land code of Ukraine*, (25.10.2001). *Law of Ukraine № 2768*. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

7. *On the State land cadastre* (07.07.2011). *Law of Ukraine № 3613-VI*. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>

8. Martin, A. G., *Modern classification of land for the intended purpose*. Retrieved from <http://zsu.org.ua/>

9. Dric, A. (2010) *The Main ways of achieving investment-weblist Ukraine*. *Bulletin of the NBU*. 4, 40-41.

10. ДБН 360-92\*\*. *Urban planning. The planning and construction of urban and rural settlements*. [Acting on 2002-03-19]. Retrieved from [http://dnaop.com/html/29810/doc-ДБН\\_360-92\\_/](http://dnaop.com/html/29810/doc-ДБН_360-92_/).

**Рецензент:** доктор економічних наук, професор К.А. Мамонов, завідувач кафедри Земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Україна

**Автор:** РАДЗІНСЬКА Юлія Борисівна  
старший викладач кафедри Земельного адміністрування та геоінформаційних систем  
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова  
E mail – [radzinskayayb@gmail.com](mailto:radzinskayayb@gmail.com)  
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

## THEORETICAL APPROACHES TO DEFINITION OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF LAND IN CITIES

Y. Radzinska

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

*The aim of the article is the study and development of theoretical and practical problems of formation of urban land market in Ukraine. The study of investment attractiveness of land in cities and settlements of the country in circumstances when there are a number of constraints on the impact of traditional methods on improving the efficiency of the use of land use of cities. Conducting analysis of the current status of legal, methodical and instrumental support processes research of the land Fund. Analysis and choice of approaches to definition of investment attractiveness of land in cities.*

*The purpose of this article is to explore ways of improving approaches to assessment of investment attractiveness of land in cities.*

*To achieve this goal the following tasks:*

- to analyse the legislative and normative base of use of land resources of Ukraine;*
- to review recent research and publications on the research of investment land in cities;*
- to analyze the possibilities of modern approaches to definition of investment attractiveness of land in cities;*
- to make a choice of principles and approaches after conducting the comparative analysis;*
- to determine the approach that meets the modern vision of the investment attractiveness of the land.*

**Keywords:** the lands of cities, land management, investment attraction, land Fund, technical requirements for land use.